

BGer 5A_904/2013 vom 19. März 2014

Bundesgericht, 2014-03-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_904_2013

FR: TF 5A_904/2013 du 19 mars 2014

IT: TF 5A_904/2013 del 19 marzo 2014

Erwägungen

E. 1

Le recours a été déposé à temps (art. 100 al. 2 let. a LTF) à l'encontre d'une décision finale (art. 90 LTF ; ATF 133 III 350 consid. 1.2) rendue en matière de poursuite pour dettes (art. 72 al. 2 let. a LTF , en relation avec l' art. 19 LP) par une autorité de surveillance statuant en dernière instance cantonale (art. 75 al. 1 LTF); il est recevable sans égard à la valeur litigieuse (art. 74 al. 2 let . c LTF); la plaignante, qui a succombé devant la cour cantonale, a qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF).

E. 2

Dans un premier grief, la recourante fait valoir que les conditions de vente et l'état des charges font «

totalem abstraction du récent Plan directeur adopté par la Commune de C._____ », en vertu duquel la partie en amont de la parcelle se trouve désormais «

en zone intermédiaire », à savoir constructible. Il s'agit là d'un fait «

notoire » que l'office «

était tenu de prendre en considération dans le cadre de la fixation de la valeur de la parcelle mise en vente », cette nouvelle affectation ayant une incidence sur la valeur d'estimation du gage. Cela étant, vu les importantes charges hypothécaires qui grèvent l'immeuble, l'office « aurait dû fixer un prix de vente minimum largement supérieur au prix de CHF 6'867.20 ". Et de conclure au renvoi de l'affaire «

en vue d'une nouvelle estimation ».

E. 2.1

L'immeuble en cause a été réalisé le

22 juin 2012 , de sorte que le recours est irrecevable, faute d'intérêt actuel et pratique, en tant qu'il vise à une nouvelle estimation du gage (arrêt 5A_942/2013 du 8 janvier 2014 consid. 4, avec les références); cela vaut aussi pour les critiques que la recourante (agissant en personne) a formulées dans son écriture du 2 décembre 2013. Au demeurant, le moyen eût été dépourvu de fondement.

E. 2.2

D'emblée, il y a lieu de relever que la recourante confond valeur d'estimation (1'126'850 fr.) et prix d'adjudication minimum (6'867 fr.20). L'adjudication est subordonnée à l'observation du principe de l'offre suffisante (art. 126 al. 1 et 142a LP , applicables par renvoi de l' art. 156 al. 1 LP), d'après lequel l'immeuble ne peut être adjudgé que si l'offre la plus élevée est supérieure à la somme des créances garanties par gage inscrites à l'état des charges et

préférables à celles du poursuivant, à savoir le créancier gagiste à la requête duquel la vente a été ordonnée (art. 53 al. 1 et 105 al. 1 ORFI;

cf . sur ce principe, parmi plusieurs: Foëx,

in : Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, nos 67 ss ad art. 156 LP , avec les références); en l'occurrence, il s'agit de la créance de la commune de C._____, relative « à des taxes et à l'impôt foncier » (6'867 fr.20), au bénéfice d'une hypothèque légale privilégiée (

cf .

supra , let. B.b). Sous cette condition, l'adjudication doit avoir lieu même si l'offre décisive est inférieure - fût-ce notablement - à la valeur d'estimation du gage; en effet, la loi actuelle n'exige plus que l'offre atteigne par surcroît le «

prix d'estimation » (arrêt 5A_237/2012 du 10 septembre 2012 consid. 4.4, avec les citations). Quoi qu'en dise la recourante, le chiffre 1 des conditions de vente est donc parfaitement correct, quel que soit, par ailleurs, la charge hypothécaire représentée par la prétention de l'intimée.

E. 2.3

C'est en outre avec raison que l'autorité précédente a retenu que la question de l'estimation de l'immeuble avait été définitivement liquidée lors des précédentes procédures de plainte. Il est constant que la parcelle litigieuse a été réalisée à l'issue d'une poursuite en réalisation de gage. Dans le cadre d'une telle procédure, l'office ne procède qu'à une seule estimation, à la suite du dépôt de la réquisition de vente (art. 97 al. 1 et 155 al. 1 LP; art. 99 al. 1 ORFI); dans le délai de plainte (art. 17 al. 2 LP), le débiteur peut demander qu'une nouvelle estimation soit faite par des experts (art. 9 al. 2 et 99 al. 2 ORFI). Or, il ressort du dossier que cette dernière phase est close depuis l'arrêt de la Cour des poursuites et faillites du 3 août 2011. Une troisième expertise est exclue, même si le canton concerné a institué - comme le canton de Vaud - deux autorités de surveillance en matière de poursuite pour dettes et de faillite (ATF 120 III 135 consid. 2).

E. 3

Dans un second moyen, la recourante soutient que la créance de la commune de C._____ doit être examinée «

dans la globalité de l'estimation incomplète faite par l'office ». Dès lors qu'il incombait à celui-ci de prendre en compte l'«

affectation effective » de la parcelle en cause, la contestation de l'état des charges relative à cette créance«

constitue manifestement une circonstance supplémentaire dont il devait être tenu compte en vue de différer la vente aux enchères ».

E. 3.1

La réalisation de l'immeuble ayant eu lieu (

cf .

supra , consid. 2.1), le grief pris du refus de «

différer la vente aux enchères » est dépourvu d'objet; comme cette situation existait déjà lors du dépôt du recours, celui-ci s'avère irrecevable sur ce point (arrêt 5A_942/2013 précité). Au demeurant, la critique eût été écartée.

E. 3.2

La cour cantonale a rappelé que, conformément à l' art. 141 al. 1 LP , lorsqu'un droit inscrit à l'état des charges est litigieux, il est sursis aux enchères jusqu'au règlement du litige si l'on peut admettre que celui-ci influe sur le montant du prix d'adjudication ou que les enchères léseraient d'autres intérêts légitimes si elles étaient pratiquées avant que le litige ne soit réglé. En l'espèce, elle a considéré - doctrine à l'appui - que la décision de l'office de procéder à la vente aux enchères avant droit connu sur la contestation relative à la créance de la commune de C._____ n'était pas critiquable. Cette prétention porte sur un montant dérisoire en regard de l'estimation de l'immeuble; dès lors, quelle que soit son issue, le litige en cours n'influerait que de «

façon très minime » sur le prix d'adjudication, car, dans l'hypothèse où la créance en cause serait éliminée, la vente aux enchères pourrait avoir lieu à tout prix, à savoir même à un prix inférieur à celui de la créance de la commune de C._____. La recourante - qui semble confondre de nouveau prix d'adjudication et valeur d'estimation (

cf .

supra , consid. 2.2) - ne réfute pas les motifs de l'autorité précédente; faute de motivation, le grief est irrecevable (art. 42 al. 2 LTF ; ATF 134 II 244 consid. 2.1).

E. 4

Dans un dernier grief, la recourante dénonce une violation de l' art. 133 al. 1 LP . Partant de la prémisse que la vente du gage a été requise le 7 mai 2003, elle affirme que, en admettant même que le délai de trois mois prévu par cette norme soit un délai d'ordre, il y a «

péremption, ou à tout le moins prescription, du droit de l'intimée d'obtenir la vente forcée de [l']

immeuble », vu l'important écoulement du temps qui sépare la réquisition de vente de la date des enchères.

E. 4.1

La cour cantonale a réfuté ce moyen en considérant que l' art. 133 al. 1 LP institue un délai d'ordre, dont le dépassement n'entraîne pas la forclusion des droits du poursuivant.

E. 4.2

L'argumentation de la recourante paraît s'inspirer du régime prévu aux art. 121 (poursuite ordinaire) et 154 al. 2 LP (poursuite en réalisation de gage), d'après lequel la «

poursuite tombe » si la réquisition de vente n'a pas été présentée dans un délai déterminé.

Dans un arrêt relatif à l' art. 122 al. 1 LP - en vertu duquel les biens meubles et les créances sont réalisés dix jours au plus tôt et deux mois au plus tard à compter de la réception de la réquisition de vente -, le Tribunal fédéral a rejeté cette solution (5A_696/2010 du 21 décembre 2010 consid. 2.1, cité par Kren Koskiewicz/Walder, SchKG Kommentar, 18e éd., 2012, n° 1 ad art. 122 LP) : en bref, il a jugé que le délai maximal institué par cette disposition est une prescription d'ordre, dont l'inobservation est sans effet sur la validité d'une réquisition de vente formée en temps utile et que, une fois intervenue, la réalisation ne

peut plus être attaquée pour ce motif; le cas échéant, un retard injustifié ou l'inaction durable de l'office des poursuites peut justifier une plainte à l'autorité de surveillance (art. 17 al. 3 LP) ou engager la responsabilité du canton (art. 5 LP) ainsi que la responsabilité disciplinaire du préposé (art. 14 al. 2 LP). Il n'y a aucune raison d'en décider autrement pour le délai de l' art. 133 al. 1 LP (applicable par renvoi de l' art. 156 al. 1 LP), vu la concordance - sous réserve de la durée des délais - des deux textes légaux.

E. 5

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la (faible) mesure de sa recevabilité. Les conclusions de la recourante étaient clairement vouées à l'échec, ce qui entraîne le rejet de sa requête d'assistance judiciaire (art. 64 al. 1 LTF) et sa condamnation aux frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer sur le fond et s'est opposée à tort à l'octroi de l'effet suspensif.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.